

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)
2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen

haufen und sandige Rohbodenstellen (insgesamt 3 Stück) müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen (4 Stück) müssen eine Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen.

- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und schwäbische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschchnitt).
- Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
- Die Regioalgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).

Artenliste Bäume: Heister H. 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm StU
Wildobstbäume: Sorbus aria, Sorbus torminalis
Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v., Höhe 60-100
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus cerasifera, Rosa canina, Sambucus nigra, Salix caprea, Viburnum lantana
Mehlbeere, Elsbeere, Hartnagel, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Myrobalane (Kirschpflaume), Hundrose, Schwarzer Holunder, Salweide, Wolliger Schneeball

- 4.3 Dem durch die vorliegende Planung durch das Vorhaben „Solarpark Fribertshofen“ verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche mit 3.458 qm in der Gemarkung Ruderzwohlen (siehe Fachplan Feldlerchenausgleich) und die Teilfläche Fl.Nr. 164 mit 1.542 qm Gemarkung Fribertshofen für den erforderlichen Ausgleich von einem Feldlerchenrevier zugeordnet. Die Teilfläche (1.542 qm) der Fl.Nr. 164 Gemarkung Fribertshofen wird als externe Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Solarpark Fribertshofen“ zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.
Folgende Variante 4.3 a „Blühstreifen und Ackernutzung mit Bewirtschaftungsauflagen“ zur Schaffung von Feldlerchenreviere sollte vorrangig umgesetzt werden:
- Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit autochthonen, auch für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeignete, kräuterreiche Regioalgutmischung Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ Magerrasen mit Aussaatstärke 2 g und extensive Nutzung als Grünland mit Schnittzeitpunkt 1. September und Abfuhr des Mahdguts (kein Mulchen), Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr, um die Vegetation zu Brubeginn niedrig zu halten; keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Umbruch und Neuanfaat spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs außerhalb der Brutzeit von 01.03 bis 01.09. Alternativ ist eine Schwarzbrache möglich. Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Schwarzbrache durch jährlichen Umbruch außerhalb der Brutzeit von Anfang März bis Anfang September.
- Extensive Ackerbewirtschaftung durch streifenweise Bewirtschaftung mit Feldfrüchten: Kein Anbau von Mais, Zuckerrüben, Klee, und Ackergas; mind. 2 Winterungen (Getreide); Anbau

PRÄAMBEL
Die Stadt Berching erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



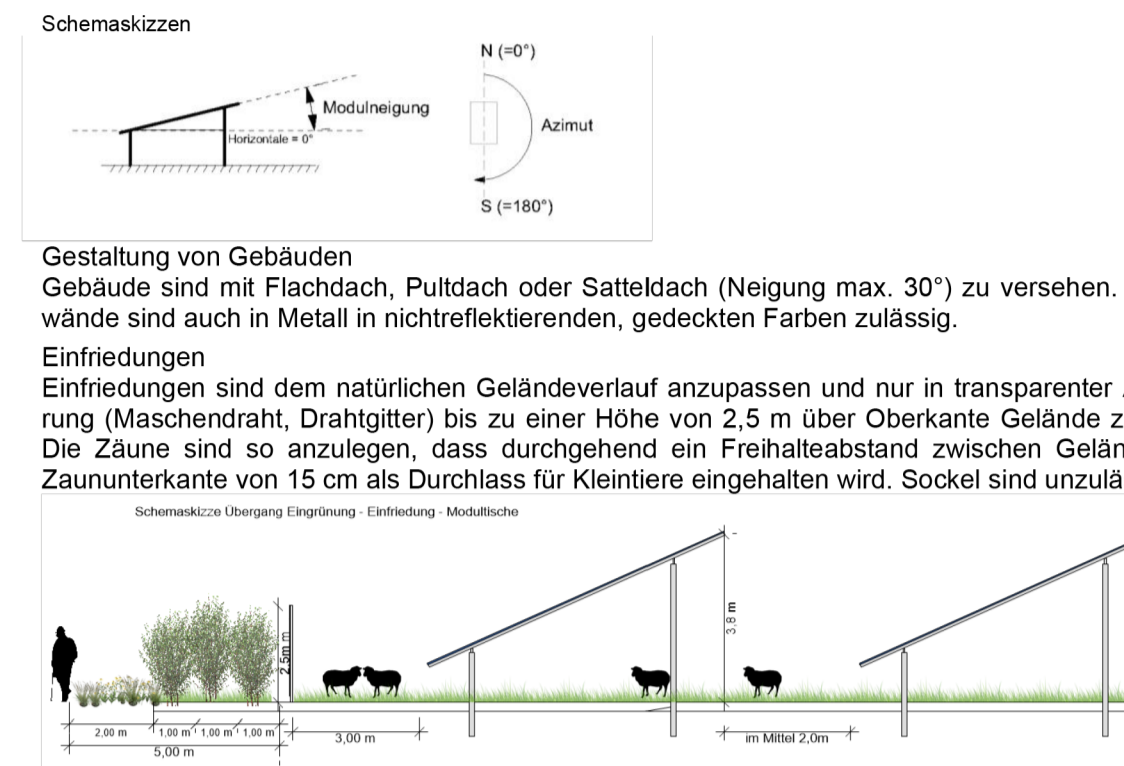
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
Hinweise

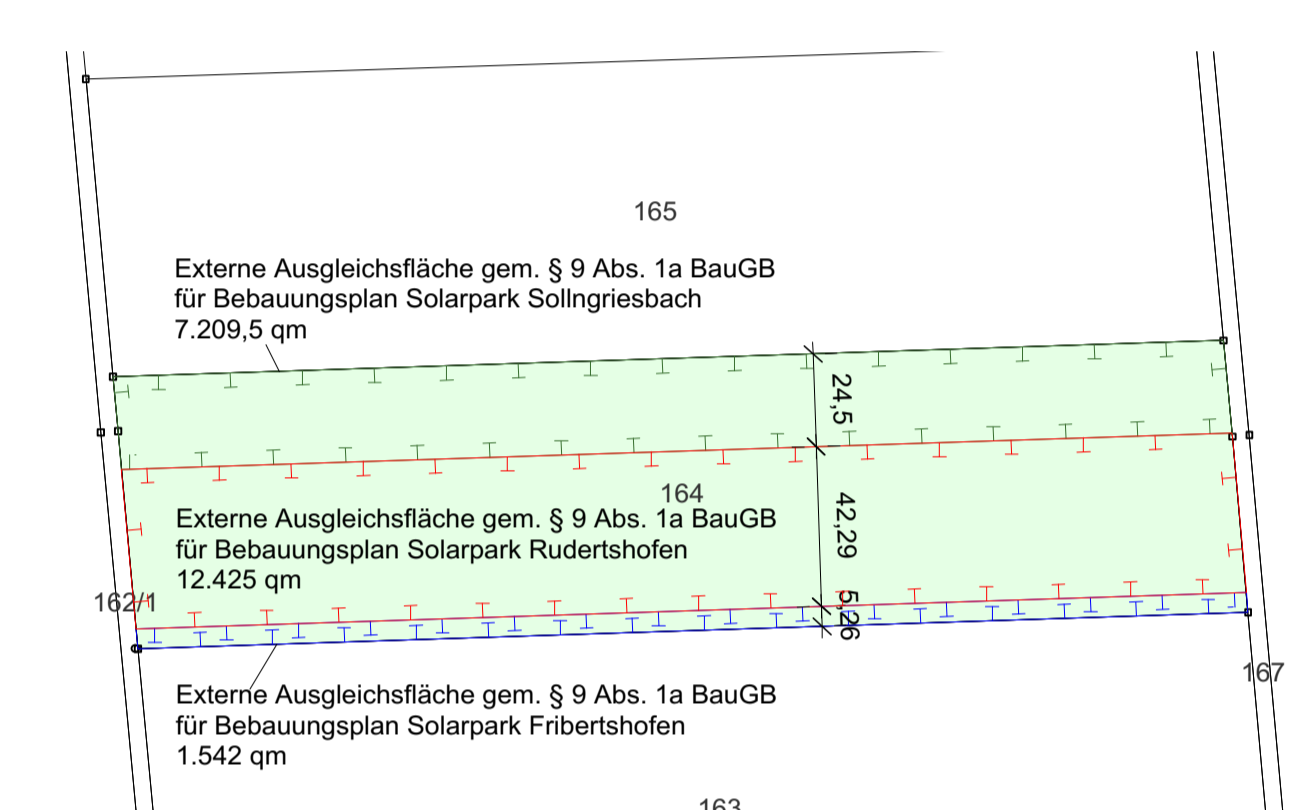
**C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

- 1. Gestaltung / Anordnung der Modulstische
2. Gestaltung von Gebäuden
3. Einfriedungen
4. Höhenentwicklung und Gestaltung
5. Werbe- / Informationsstafeln und Beleuchtung
6. Zufahrten und befestigte Flächen
D. Allgemeine Vorschriften
E. Hinweise
6. Ausgefertigt



- 3. Bodenschutz
4. Rückbaupflichtung
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
6. Gehölzschutz
7. Brandschutz

Externe Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB
Teilfläche 164 Gmk. Fribertshofen: 1.542 qm
für Bebauungsplan Solarpark Fribertshofen
Maßstab 1:2000



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Entwurf
Stadt Berching
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Fribertshofen"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/ib
datum: 21.11.2023

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de